

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 7年12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月22日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7年11月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	35,470,000 28,376,000	一括	7,094,000	145,609	52,442
1	15,850,000				
2	12,830,000				
3	6,790,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 八千代市大和田新田字貞光寺野
 地 番 9 3 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 7 9. 3 3 平方メートル

- 2 所 在 八千代市大和田新田字貞光寺野 9 3 3 番地 4
 家屋 番号 9 3 3 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4. 2 8 平方メートル
 2 階 6 1. 9 7 平方メートル

- 3 所 在 八千代市大和田新田字貞光寺野 9 3 3 番地 4
 家屋 番号 9 3 3 番 4 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造鉄板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7. 5 9 平方メートル
 2 階 2 3. 1 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1. 0 0 平方メートル
 符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	6.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却基準価額は、物件3の建物は老朽化が進んでいるが再建築は不可の可能性があること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 八千代市大和田新田字貞光寺野
 地 番 9 3 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 7 9 . 3 3 平方メートル

- 2 所 在 八千代市大和田新田字貞光寺野 9 3 3 番地 4
 家屋 番号 9 3 3 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4 . 2 8 平方メートル
 2 階 6 1 . 9 7 平方メートル

- 3 所 在 八千代市大和田新田字貞光寺野 9 3 3 番地 4
 家屋 番号 9 3 3 番 4 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造鉄板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7 . 5 9 平方メートル
 2 階 2 3 . 1 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1 . 0 0 平方メートル
 符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	6.62平方メートル



令和7年(ケ)第194号
令和7年7月 9日受理
令和7年9月22日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功 洋

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 八千代市大和田新田字貞光寺野
 地 番 9 3 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 7 9. 3 3 平方メートル

- 2 所 在 八千代市大和田新田字貞光寺野 9 3 3 番地 4
 家屋 番号 9 3 3 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4. 2 8 平方メートル
 2 階 6 1. 9 7 平方メートル

- 3 所 在 八千代市大和田新田字貞光寺野 9 3 3 番地 4
 家屋 番号 9 3 3 番 4 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造鉄板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7. 5 9 平方メートル
 2 階 2 3. 1 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1. 0 0 平方メートル
 符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	6.62 平方メートル



(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 空き家 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	本件土地は物件2及び物件3の敷地となっている。 <物件2について> 本件建物（物件2）は私が家族とともに住居として使用している。 他に占有者はいない。 建物に関し雨漏りや水廻りの不具合はない。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 8～10年位前に外壁の再塗装をしている。 5～6年前にシロアリの調査を行っている。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 <物件3について> 12～13年位前から空き家である。 現在電気を止めている。 使用していた当時は雨漏りや水廻りの不具合等はなかった。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はなかった。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は債務者兼所有者の陳述及び屋内の状況等から、物件2を同人が占有主体となり住居として、物件3を空き家として占有しているものと認められる。
- 2 物件2については目視で確認した限りにおいて経年相当の汚損・損耗は見受けられるが、大きな損傷は認められず、物件3については空き家で長年保守されていない様子が伺える。
- 3 敷地内は雑草等が繁茂しており敷地内北側に位置する物件3の付属建物2棟については近寄ることが出来ず内部の調査は未実施である。
- 4 本件調査は物件2に生活の痕跡が認められたため告知書を投函すると共に書面照会等を行ったが回答期限を徒過しても反応が無いため解錠入室調査を行うこととした。調査日前日債務者兼所有者より連絡があり、多忙につき同人が立ち会える日に調査を延期をして欲しい旨申し出があったため、評価人と協議のうえ9月5日と調査日として再指定した。（但し、これ以上の延期は認められないので同人の同意を得て立会人及び解錠技術者を臨場させることとした。）調査日当日債務者兼所有者が在室しており前頁の陳述を得ることが出来た。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月15日 (火) 10:05-10:15	物件所在地	不在告知書投函、外観写真撮影
令和7年7月23日 (水) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し占有関係書面照会兼入室調査協力要請書出状(回答無なし)
令和7年8月13日 (水) : - :	郵便	評価人と協議のうえ、解錠入室調査を8月19日と定め入室調査日指定書を送付
令和7年8月18日 (月) 12:00-12:10	電話	債務者兼所有者より執行官室宛て電話あり、入室調査延期申出(9/5)
令和7年9月5日 (金) 13:45-14:55	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影、債務者兼所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 9月 5日 立会人及び解錠技術者を伴って臨場した経緯は前頁に記載のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
大和田新田

請求部	所在	八千代市大和田新田字貞光寺野				地番	933番4			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年11月			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年5月22日

さいたま地方法務局所沢支局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成7年1月30日

310953

各階平面図

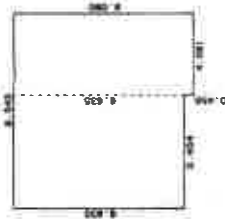
建物平面図

家屋番号 933番4

建物の所在 八千代市大和田新田寺貫光寺野933番地4

縮尺 1/500

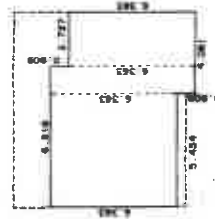
1 階



求積表

8.635 X 5.454 = 47.095290
9.090 X 4.091 = 37.187190
合計 84.282480
床面積 84.28 m²

2 階



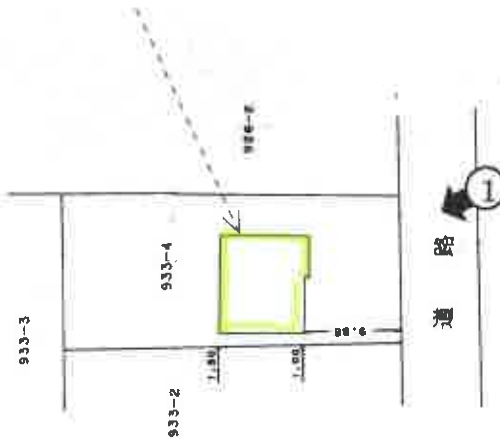
求積表

6.363 X 5.454 = 34.703802
7.272 X 1.364 = 9.919008
6.363 X 2.727 = 17.351901
合計 61.974711
床面積 61.97 m²



写真撮影位置と方向

物件2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品紙)

請求番号 2-2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方公務局 船橋支局管理)

令和7年5月22日

さいたま地方公務局 所沢支局

登記官

登記年月日：令和6年7月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局船橋支局管轄)
令和7年5月22日 さいたま地方税務局所沢支局

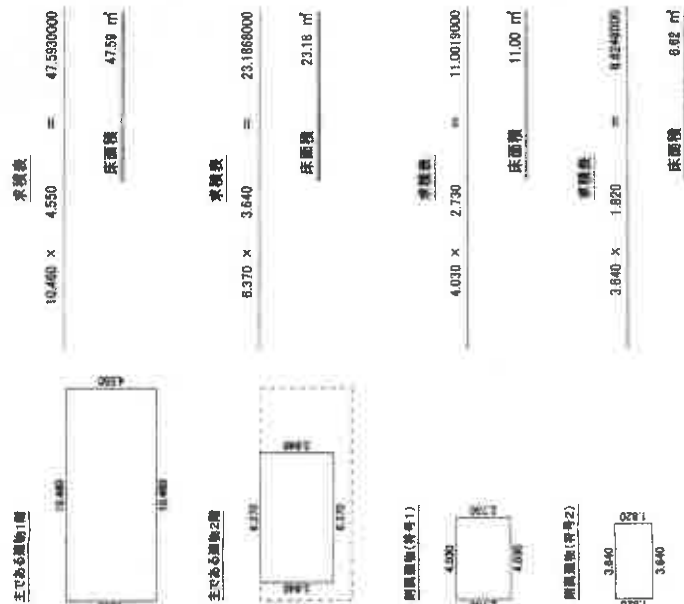
登記官

各階平面図

家屋番号 933番4の2

建物図面

建物の所在 八千代市大和田新田字貞光寺野933番地4



写真撮影位置と方向



単位 m

作成者

(令和6年6月24日作成)

縮尺

1/250

申請人

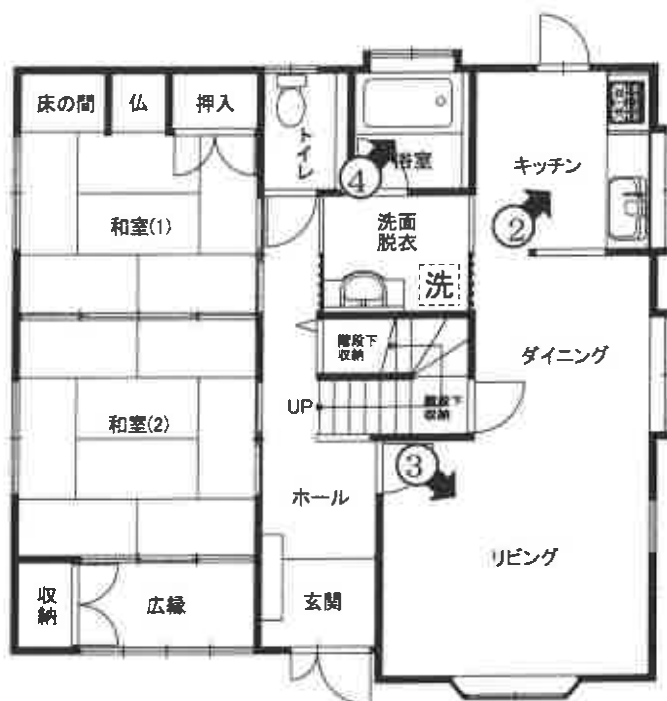
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

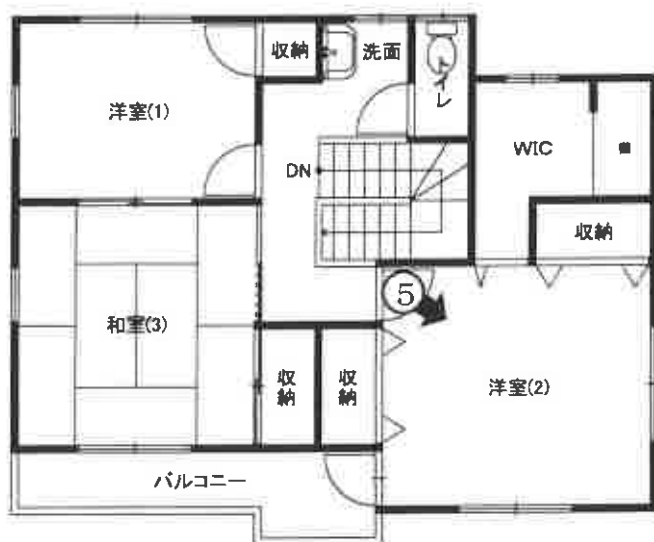
請求番号 2-3

建 物 間 取 図 (評価人作成)

【物件2】



1階平面図

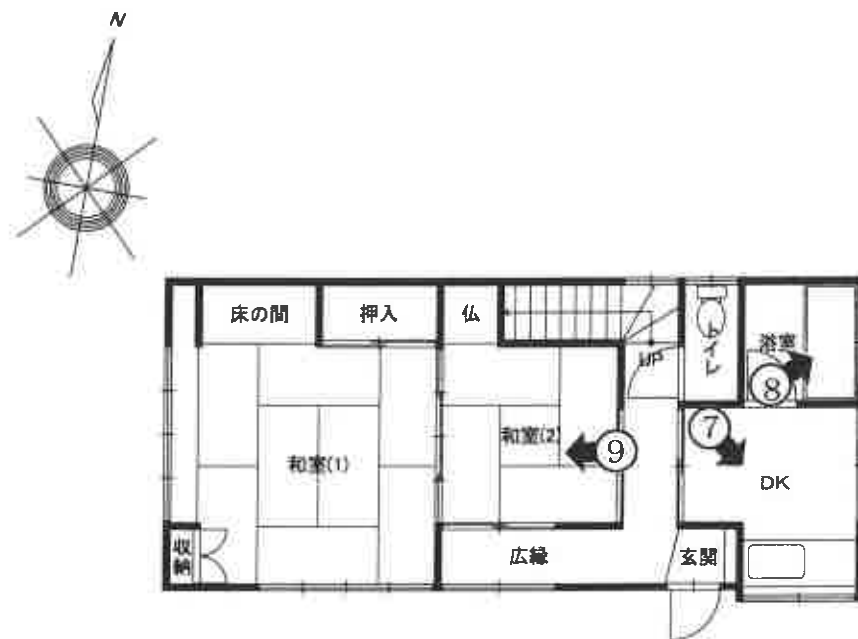


2階平面図

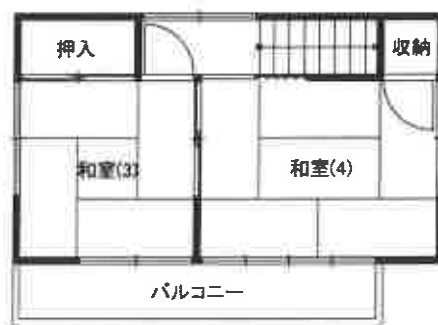
←○ 写真撮影位置と方向

建 物 間 取 図 (評価人作成)

【物件3】



1階平面図



2階平面図

◀○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和7年(ケ)第 194 号

令和7年9月5日 現地調査

令和7年9月17日 評 価

第 2 5 1 2 8 号 発行番号

令和7年9月18日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 35,470,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	15,850,000 円
物件2 (建物)	金	12,830,000 円
物件3 (建物)	金	6,790,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2, 3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2, 3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同 左
2	物件目録記載のとおり。		同 左 住居表示「未実施区域」
3	物件目録記載のとおり。		同 左 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1～3	○第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物件目録

- 1 所在 八千代市大和田新田字貞光寺野
 地番 933番4
 地目 宅地
 地積 479.33平方メートル

- 2 所在 八千代市大和田新田字貞光寺野933番地4
 家屋番号 933番4
 種類 居宅
 構造 木造瓦葺2階建
 床面積 1階 84.28平方メートル
 2階 61.97平方メートル

- 3 所在 八千代市大和田新田字貞光寺野933番地4
 家屋番号 933番4の2
 種類 居宅
 構造 木造鉄板・瓦葺2階建
 床面積 1階 47.59平方メートル
 2階 23.18平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種類 物置
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 11.00平方メートル
 符 号 2

物件目録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	6.62平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1				
位 置 ・ 交 通	東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅の南東方・約1km(道路距離) 最寄バス停「貞光寺野」の東方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	国道沿いに一般住宅, 低層店舗のほか空地も見られる地域				
主 　 　 公 法 上 の 　 規 制 　 等 〔 道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制 〕	【南側国道の都市計画道路予定線より25m以内】				
	都 市 計 画 区 分	市街化区域			
	用 途 地 域	第2種住居地域			
	建 蔽 率	指定 60%			
	容 積 率	指定 200%			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区(最高限度20m) 建築基準法22条指定区域 対象地が南側で接面する国道は都市計画道路(3・4・1号線/ 新木戸上高野原線, 計画幅員20m)であるが, 現在は計画決 定の段階である。			
	【南側国道の都市計画道路予定線より25m超】				
	都 市 計 画 区 分	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域			
	建 ぺ い 率	指定 50%			
	容 積 率	指定 100%			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条指定区域			
画 地 条 件	形 状 : (概ね台形) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (約13m) 奥 行 : (約34m) 地 積 : (479.33㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : (中間画地:接面道路とは概ね等高に接面) 隣 地 と の 高 低 差 : (隣接地とは概ね等高に接面)				
接面道路の状況	南 側 (国道)	路線名 (296号線)	幅員 (約8.4m)		
	連続性 (普通)	舗装 (有)	歩道 (有)	側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	南 側: 建築基準法第42条1項1号			
	セットバック	不要			
	再建築の可否	特記事項2参照			

土地の利用状況等	物件1: 物件2, 3建物の敷地 隣地 ・北側：一般住宅 ・東側：老人介護施設 ・西側：一般住宅, 畑 ・南側：国道を介して営業所, クリニック等
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道 あり ガス配管 なし (プロパンガス) 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく, かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典: 国土地理院), 現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 八千代市教育委員会での調査によると, 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の境界線については, 隣接地とはコンクリートブロック塀等で区画されている。尚, 北側隣接地の状況は雑草等が繁茂し立入り困難で確認できなかった。所有者によると隣接地との境界紛争等はないとの事である。 2. 市備付の建築計画概要書によると, 物件2の建物は物件1土地の南側(接道部から奥行約23mまでの範囲, 地積318.37㎡)を敷地として建築確認申請がなされており, 物件3の建物は無道路地の状況にあることから, 物件3の再建築は不可の可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件2		
区 分	主である建物		
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成7年1月24日 新築	
	経 過 年 数	約 31 年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数はほぼ満了している。	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	モルタル塗装等	
	内 壁	ビニールクロス, 塗壁等	
	天 井	ビニールクロス, 化粧合板等	
	床	フローリング, 畳等	
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, プロパンガス, 公共下水道)	
	そ の 他	—	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る 経年による汚れや損耗・損傷等が見られる。また、室内には衣類や雑貨物等が溢れている状況にある。維持管理の状況はやや劣ると思料される。		
床 面 積 (現 況)	床面積	1階	84.28㎡
		2階	61.97㎡
		延べ	146.25㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	5LDK (別添間取略図参照)	
建 物 の 利 用 状 況	債務者兼所有者は地方に単身赴任しており、普段は居住していないとの事であるが、債務者兼所有者の占有下にあると推定する。		
特 記 事 項	1. 建築確認:平成6年9月2日／第398号 完了検査:未済 2. 債務者兼所有者の陳述 ・ 8～10年位前に外壁の塗装を行っている。 ・ 5～6年位前にシロアリの調査を行っている。 ・ 設備機器等の不具合はない。 ・ 排水の詰まりや雨漏り等はない。 ・ 室内でペット等は飼育していない。		

目 的 物 件	物件3		
区 分	主である建物		
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）	昭和44年10月12日 新築	
	経 過 年 数	約 56 年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数はほぼ満了している。	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	鉄板・瓦葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	塗壁等	
	天 井	板張等	
	床	畳等	
	設 備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパンガス、公共下水道)	
	そ の 他	－	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る 建物の老朽化が進んでいる。現在は空家の状況にあり、維持管理の状況は劣ると思料される。		
床 面 積（ 現 況 ）	床面積 1階	47.59㎡	
	2階	23.18㎡	
	延べ	70.77㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4DK (別添間取略図参照)	
建 物 の 利 用 状 況	現在は空家であるが、債務者兼所有者の占有下にあると推定する。		
特 記 事 項	1. 建築確認:昭和44年6月19日／第公32号 完了検査:未済 2. 債務者兼所有者の陳述 ・ 12～13年位前から空家である。 ・ 電気は止めてある。 ・ 入居当時は水廻り等に問題は無かった。 ・ 雨漏り等はない。		

区 分	附属建物（符号1）	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和32年月日不祥 新築
	経 過 年 数	約 69 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	設 備	電気
品 等	劣る	
床面積（現況）	11.00㎡	
現況用途等	現況用途	物置
建物の利用状況	債務者兼所有者の占有下にあると推定する。	
特記事項	1. 建築確認申請等は不明である。 2. 建物周辺は雑草等が繁茂し立入り困難であり、建物内の状況は確認できなかった。	

区 分	附属建物（符号2）	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	不明
	経 過 年 数	—
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	設 備	—
品 等	劣る	
床面積（現況）	6.62㎡	
現況用途等	現況用途	物置
建物の利用状況	債務者兼所有者の占有下にあると推定する。	
特記事項	1. 建築確認申請等は不明である。 2. 建物周辺は雑草等が繁茂し立入り困難であり、建物内の状況は確認できなかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	126,000	0.90	479.33	1/1	0.90	48,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (八千代5-2)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 143,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.3)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(115)} & = & 126,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 角地+2% (格差率) 102

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 115

標準画地は, 近隣地域において, 土地の概況(間口, 奥行, 規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差 : 【物件1】
(相 乗 積) 間口・奥行の関係-10% (格差率) 0.90

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

② 物件2, 3(建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
2	180,000	146.25	0.040	1,053,000
3	160,000	70.77	0.035	396,000
附属 建物1	100,000	11.00	0.035	39,000
附属 建物2	100,000	6.62	0.035	23,000
計				1,511,000

ウ 現価率

物件 番号	①耐用年数法 (定額法)				②観察減価率	現価率 ①(D)×②
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる率		
2	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	31年	0.05	▲20% (0.80)	0.040
3	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	56年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
附属 建物1	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	69年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
附属 建物2	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	—	0.05	▲30% (0.70)	0.035

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

② 観察減価率

建物躯体の状態、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化、遵法性等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		範囲割合 ウ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五人) ア×イ×ウ=エ
		率	利用権等			
1	48,920,000	0.55	法定地上権	物件2	0.623	16,762,000
				物件3	0.377	10,144,000
計						26,906,000

イ 土地利用権等割合:物件2, 3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

ウ 物件2, 3の土地利用権が及ぶ範囲の割合を各建物の床面積の割合で下記の通り査定した。

[算定式]

床面積合計		※物件2の割合
物件2: 146.25㎡ ……a		$a/c \div 0.623$ ……d
物件3: 88.39㎡ ……b		※物件3の割合
234.64㎡ ……c		$1-d = 0.377$ ……e

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①イ)イ エ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	48,920,000	－ 26,906,000		0.90	0.80	15,850,000
2	1,053,000	＋ 16,762,000	1.00	0.90	0.80	12,830,000
3	458,000	＋ 10,144,000	1.00	0.80	0.80	6,790,000
一 括 価 格 (合 計)						35,470,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない

エ 市場性修正: 建物の管理状況が劣り、また、遵法性に問題があること、物件3は老朽化が進んでいるが再建築は不可の可能性があること等から市場での需要減退等を考慮した。

オ 競売市場修正: 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

地価公示価格 (八千代5-2)

所 在	八千代市大和田新田字八幡薮997番1外
価 格	143,000 円／㎡
位 置	東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅の南方・約900m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	979 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 9.3m 国道 南西側道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（指定建蔽率60%，指定容積率200%）
地 域 の 概 要	低層の店舗、住宅等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

以 上



特別支援学校
緑が丘西（七）

緑が丘西（五）

緑が丘西（四）

緑が丘西（三）

吉橋工業団地

車庫基地

長丘工業

井東（六）

緑が丘西（二）

緑が丘（一）

緑が丘（五）

緑が丘西
墨奇駅

八千代緑が丘駅

緑が丘（四）

緑が丘（三）

大和田新田

物件所在地

緑が丘（二）

八千代市

八幡神社

本松町

高津田

高津

中村

高津東（四）

陸上自衛隊習志野演習場

八千代台北（十）

八千代台北

八千代台北（一）

東習志野（七）

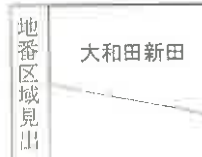
14

出典：国土地理院

位置図
S=1/15,000



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	八千代市大和田新田字貞光寺野				地番	933番4			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年11月				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年5月22日

さいたま地方務局所沢支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

310953

各階平面図

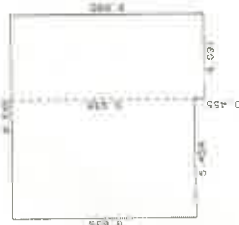
建物平面図

家屋番号 933番4

建物の所在 八千代市大和田新田寺真光寺野933番地4

縮尺 1/500

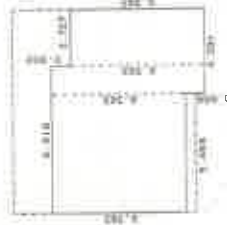
1階



求積表

8.635	X	5.454	=	47.095290
9.090	X	4.091	=	37.187190
合計				84.282480
床面積				84.28 m ²

2階



求積表

6.363	X	5.454	=	34.703802
7.272	X	1.364	=	9.919008
6.363	X	2.727	=	17.351901
合計				61.974711
床面積				61.97 m ²

物件2

926-2

933-4

933-2

933-3

道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

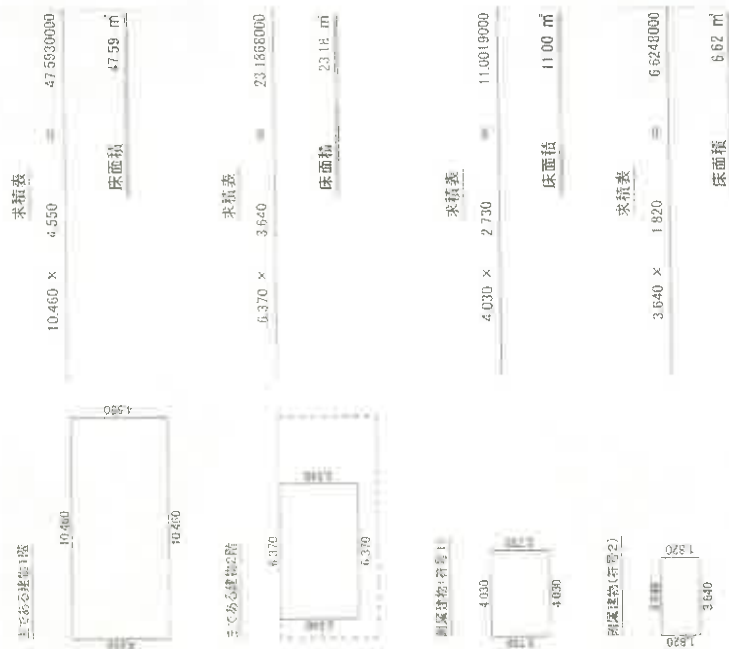
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)

A3版をA4版に縮小

圖形

建物の所在
人千代田大和田新田宇員光寺野93番地4



442

2000

箱尺 1/250

三、

二、

0015

海京土地廟匾聯

A3版をA4版に縮小

【物件2:間取略図】



1階平面図

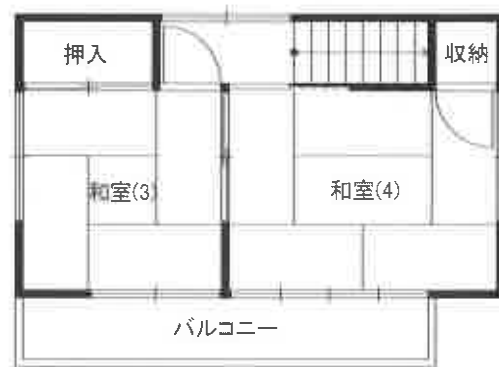


2階平面図

【物件3:間取略図】



1階平面図



2階平面図